PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saskatoon

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Marché du neuf

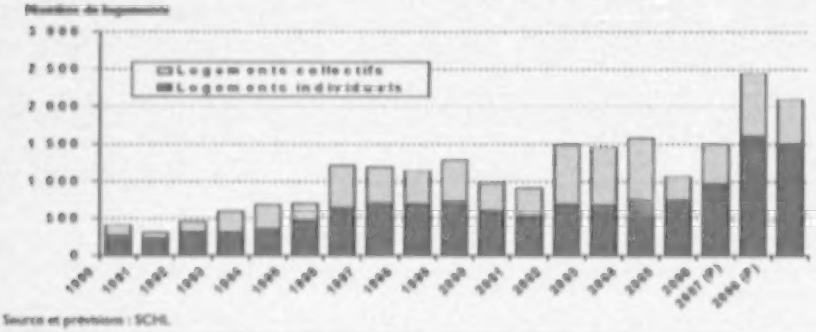
Niveau sans précédent de mises en chantier de maisons individuelles

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles s'élèvera à près de 1 600 en 2007, puis il diminuera quelque peu pour s'établir à 1 500 en 2008 (voir la figure 1). Le niveau de production de 2007 constituera un record inégalé depuis 1979, année où les constructeurs avaient coulé les fondations de 1 763 logements individuels. Cet essor est principalement attribuable à la rapide progression de l'emploi, aux gains salariaux et à la forte poussée de la migration. La rareté des logements à vendre sur le marché de l'existant exacerbe aussi la vive demande d'habitations individuelles neuves.

Dans le segment des maisons individuelles, le taux d'écoulement a suivi le rythme des mises en chantier. Cet automne, il était de 29 % supérieur à celui de la même époque

Figure 1

Total des mises en chantier d'habitations



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

1-2 Marché du neuf

3-4 Marché de la revente

4-5 Marché locatif

5 Perspectives économiques

5 Quis nostrud exerci tution ullam corper suscipit lobortis nisi ut

6 Resumé des pévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore: la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

en 2006 : il est en voie de dépasser 70 unités par mois, un record absolu.

L'offre de maisons individuelles (laquelle englobe les logements en construction ainsi que les unités achevées et inoccupées) est présentement suffisante pour durer près de 13 mois, alors que l'an dernier à la même époque, elle ne pouvait suffire à la demande que pendant six à sept mois. Ce volume, dû au grand nombre de logements en construction, peut sembler excédentaire, mais comme la plupart de ces logements sont déjà vendus, il devrait baisser à mesure que ces derniers seront achevés et occupés d'ici la fin de l'année et au début de 2008.

La quantité élevée de fondations coulées en 2007 et l'insuffisance de main d'œuvre qualifiée ont contribué au nombre exceptionnel de logements en construction. Récemment, on dénombrait aux alentours de 1 000 maisons individuelles à diverses étapes de construction : il s'agit là du nombre mensuel le plus élevé à être enregistré depuis 1983.

L'augmentation annuelle du prix moyen des logements neufs dépassera 15 %

Le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves atteindra 275 000 $ en 2007 et 300 000 $ en 2008. Cet essor sera principalement dû aux coûts croissants de la main-d'œuvre et à la majoration des frais d'aménagement foncier. Vu le manque de travailleurs, le secteur de l'habitation continuera à souffrir d'un allongement de la durée des chantiers, laquelle contribuera aussi à la hausse des prix.

La rapide escalade des coûts fait croître la proportion des ventes conclues à plus de 200 000 $, ce qui gonfle le prix moyen. Ainsi, on a assisté à une hausse du nombre de logements écoulés à des prix supérieurs à 200 000 $, alors que les ventes à un moindre prix ont ralenti. À titre d'exemple, plus de 20 % des logements vendus en 2007 se trouvaient dans la fourchette allant de 250 000 à 299 999 $: c'est 16 % de plus qu'en 2006.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada, qui tient compte d'une série constante de spécifications détaillées relatives à chaque logement entre deux périodes consécutives, augmentera de 30 % en 2007, avant de connaître une croissance plus modérée de 12 % en 2008.

Les appartements en copropriété destinés aux ménages n'ayant plus d'enfants à la maison dominent le marché des collectifs

Selon les prévisions de la SCHL, 850 logements collectifs (y compris des jumelés, des maisons en rangée et des appartements) seront commencés en 2007 puis un peu moins, soit 600, en 2008 (voir la figure 1). Les mises en chantier dans ce segment vont donc augmenter de 58 % cette année par rapport à 2006, puis reculer de 29 % l'an prochain en regard de 2007.

Cette année, la plupart des logements collectifs mis en chantier seront des appartements et leur nombre dépassera celui enregistré en 2006. La construction de maisons en rangée, qui a fait un retour sur le devant de la scène en 2006, sera bien plus dynamique cette année que l'an dernier. Les jumelés occuperont aussi une place plus importante sur le marché qu'en 2006, bien qu'ils resteront en retrait des autres types de logements collectifs. Le gros de la construction dans le segment des collectifs prendra la forme d'ensembles d'habitations en copropriété dotés par exemple d'ascenseurs et de places de stationnement souterrain, des caractéristiques qui plaisent aux aînés et aux ménages qui n'ont plus d'enfants à la maison.

En 2007, les constructeurs mettront en chantier 130 logements collectifs expressément pour le marché locatif, un nombre inégalé depuis 2003. Certains de ces logements sont destinés à être loués à un prix abordable dans le cadre du Centenary Affordable Housing Program de la province, qui est financé conjointement par le gouvernement fédéral et par la Saskatchewan. D'autres seront construits en vue d'agrandir des ensembles locatifs pour aînés : ces unités n'augmentent pas l'offre locative du secteur privé, vu qu'elles sont destinées au marché du logement pour personnes âgées.

L'offre de logements collectifs atteint un sommet inégalé depuis 1985

D'après les données actuelles, l'offre de logements collectifs a pratiquement doublé par rapport au niveau record atteint l'an dernier à cette époque : elle frôle les 900 unités, soit un sommet inégalé depuis octobre 1985. Nous prévoyons que d'ici la fin 2007, l'offre moyenne mensuelle dans le segment des collectifs sera en hausse de 42 % comparativement à 2006 et qu'elle dépassera les 700 unités. Comme sur le marché des maisons individuelles, les achèvements ont été lents en raison du manque d'ouvriers en bâtiment qualifiés, ce qui contribue au gonflement de l'offre.

La plupart des unités qui composent l'offre sont encore en construction, et la majorité sont des appartements, c'est-à-dire environ 475 unités (au moment de la rédaction du présent rapport). Plus de 60 de ces unités sont destinées à devenir des logements abordables ou font partie d'un ensemble d'habitations pour aînés et seront de ce fait occupées sans tarder après leur achèvement. Le reste sont des copropriétés en cours de construction qui devraient s'écouler rapidement une fois achevées, car elles ont en général déjà été vendues.

Les maisons en rangée qui sont en chantier ont presque toutes été commencées depuis le dernier trimestre de 2006. Vu que leur mise en chantier est récente, leur construction n'est en général pas très avancée. Sur bon nombre de chantiers, des panneaux affichent que les habitations sont toutes vendues : on peut donc s'attendre à ce qu'un grand nombre s'écoulent au plus vite après leur achèvement, ce qui fera diminuer l'offre au début de 2008.

Le prix des appartements en copropriété devrait grimper en flèche en 2007 et 2008

Plus de 30 % des appartements en copropriété écoulés en 2006 se sont vendus à des prix se situant entre 140 000 et 159 999 $, et 29 %, à un prix allant de 160 000 à 179 999 $. Le prix moyen des appartements en copropriété neufs était de 158 059 $.

Selon des données récentes sur l'année en cours, le prix moyen de ce type d'habitation a grimpé en flèche et franchi les 233 000 $. La demande est forte, et des ensembles haut de gamme arrivent sur le marché. Les pressions à la hausse exercées par les coûts de production, telles qu'évoquées plus haut, appuieront aussi la montée du prix moyen des nouvelles copropriétés.

La demande de terrains viabilisés est " exceptionnelle "

Plusieurs grands promoteurs immobiliers nous ont signalé que la demande de terrains résidentiels viabilisés est exceptionnellement forte depuis le début de l'année et qu'elle reste très soutenue en ce début d'automne. Bien que l'ensemble des promoteurs aient redoublé d'efforts pour accélérer la viabilisation de terrains à Saskatoon, la demande a excédé leur capacité d'y faire face. Les plans d'aménagement devraient se poursuivre à un rythme accéléré en 2008 pour répondre à la demande que l'on prévoit forte tout au long de l'année.

Marché de la revente

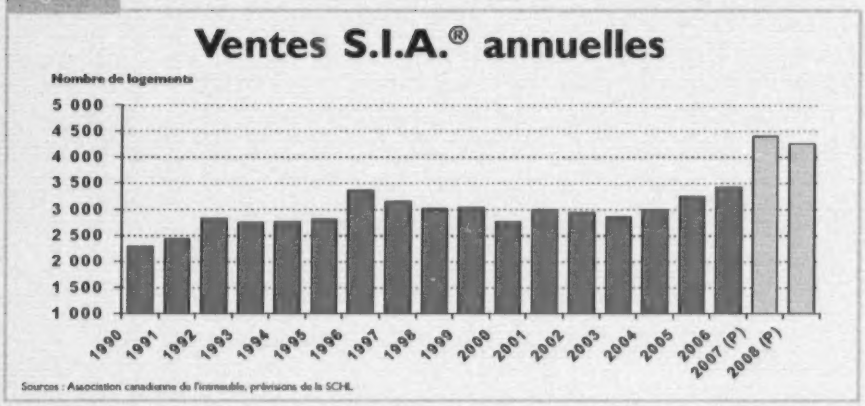
Les ventes de logements existants vont bondir en 2007 et se contracter en 2008

L'offre sera déterminante sur le marché

À Saskatoon, les ventes de logements existants croîtront de 28 % et atteindront un record absolu cette année. Bien que leur nombre descendra légèrement pour s'établir à 4 250 en 2008, ce niveau restera tout de même élevé par comparaison aux années passées à Saskatoon (voir la figure 2).

Sur le marché de la revente comme sur celui du neuf, la demande de logements a été alimentée par la hausse de l'immigration et de la rémunération hebdomadaire, de même que par d'autres éléments favorables du marché de l'emploi. La

Figure 2



demande émanant d'investisseurs attirés par les possibilités de gains à court terme a également stimulé les reventes. La forte appréciation de leur avoir propre ces dernières années permet aux propriétaires d'obtenir des prêts de refinancement en vue d'améliorer leurs habitations.

Malgré l'augmentation continue des inscriptions courantes, les ventes fléchiront légèrement en 2008 en raison de la rapide croissance des prix et d'une atténuation de la demande à caractère spéculatif. On constate déjà un ralentissement des investissements de nature spéculative en provenance de provinces voisines.

Ces derniers mois, les inscriptions se sont multipliées à mesure que les aînés et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison ont emménagé dans des appartements en copropriété nouvellement construits et que d'autres ont pris possession de leurs maisons individuelles neuves. Les inscriptions augmentent aussi à mesure que les spéculateurs cherchent à se départir de leurs biens. D'après les données de l'automne, les inscriptions courantes se sont accrues de près de 25 % d'un mois sur l'autre et leur nombre désaisonnalisé a avancé de 6 %. Cet accroissement devrait se poursuivre, vu que les nouvelles inscriptions progressent également.

Malgré quelques signes de rééquilibrage, le rapport ventes-inscriptions courantes demeure élevé à la date de rédaction du présent rapport et reflète toujours l'existence d'un marché très favorable aux vendeurs.

Selon l'association immobilière locale, le nombre moyen de jours entre l'inscription et la vente d'une maison individuelle est passé de 32 jours, à l'automne en 2006, à seulement 19 jours, un an plus tard. Compte tenu de la multiplication des inscriptions en 2008 et de l'affaiblissement de la demande, il faut s'attendre à ce que les maisons se vendent moins vite à l'avenir.

Le prix de revente moyen a augmenté de 45 % en 2007

Une demande sans précédent, conjuguée à une pénurie d'inscriptions, a engendré des surenchères et des prix de vente supérieurs aux prix d'inscription, avec pour résultat que le prix de revente moyen a enregistré une hausse de 45 % en 2007 : il s'est établi à 232 500 $. Cette hausse est nettement supérieure au précédent taux de croissance record de 11,5 %, enregistré en 1997. Bien que modeste par comparaison, la montée de 14 % du prix moyen attendue en 2008 représentera néanmoins l'une des plus fortes augmentations jamais constatées. L'accroissement des inscriptions et l'effet dissuasif du renchérissement des prix sur les acquéreurs potentiels ralentiront l'ascension des prix en 2008.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation moyen fléchira en 2007 et en 2008

Selon les prévisions de la SCHL, le taux d'inoccupation moyen se situera à 2,5 % au moment de l'Enquête d'octobre 2007, puis descendra à 2,2 % en 2008. Il variera de façon importante d'un quartier à l'autre de la ville et pourra par endroits se situer en dessous de 1 %.

D'après la SCHL, plusieurs facteurs expliqueront cette baisse par rapport au taux moyen de 3,2 % enregistré lors de l'Enquête d'octobre 2006, les plus déterminants étant la création d'emplois et la hausse des salaires, lesquelles ont stimulé l'immigration et la formation de ménages locataires.

De plus, certains ensembles auparavant mal entretenus ont été remis en état, ce qui a accru leur attrait et du coup réduit leurs taux de roulement et d'inoccupation. Comme nous l'avons déjà évoqué, la montée en flèche des coûts de possession réduira aussi le nombre de locataires en mesure d'accéder à la propriété.

Le manque d'hébergement pour étudiants et la transformation de logements locatifs en copropriétés sont désormais si problématiques à Saskatoon que la Ville encourage les propriétaires à créer des unités locatives légales dans leur habitation. Selon la Ville de Saskatoon, seule une proportion minime du stock de logements locatifs est transformée en copropriétés, et les acquéreurs de ces dernières sont parfois des investisseurs qui remettent ces unités en location. Les promoteurs estiment aussi qu'une partie des nouveaux logements en copropriété au prix le plus abordable seront achetés par des investisseurs à des fins de location. Ces ajouts indirects au stock de logements locatifs empêcheront le taux d'inoccupation de glisser en deçà des niveaux anticipés.

Forte majoration des loyers attendue en 2007 et en 2008

La SCHL prévoit que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres augmentera de 32 $ en 2007 et que ceci sera suivi d'un relèvement plus modeste de 25 $ en 2008, année où le loyer mensuel moyen de ce type d'habitation atteindra 665 $. Ces prévisions ne visent que la moyenne : l'augmentation réelle des loyers dans la ville variera de façon considérable. La tendance générale des propriétaires d'immeubles est de procéder à des travaux de remise en état et d'amélioration esthétique pour ensuite majorer les loyers.

Perspectives économiques

La croissance de l'emploi alimente la demande d'habitations

La SCHL prévoit cette année une robuste croissance du nombre moyen de personnes occupées, qui devrait progresser de 7 200. Saskatoon connaîtra des gains d'emplois très nettement supérieurs à ceux de tous les autres centres de la Saskatchewan. En 2008, ces gains ralentiront, mais ils resteront impressionnants (2 000 emplois additionnels). Quoi qu'il en soit, la croissance de l'emploi en 2007 devrait continuer à influer sur la demande de logements pendant

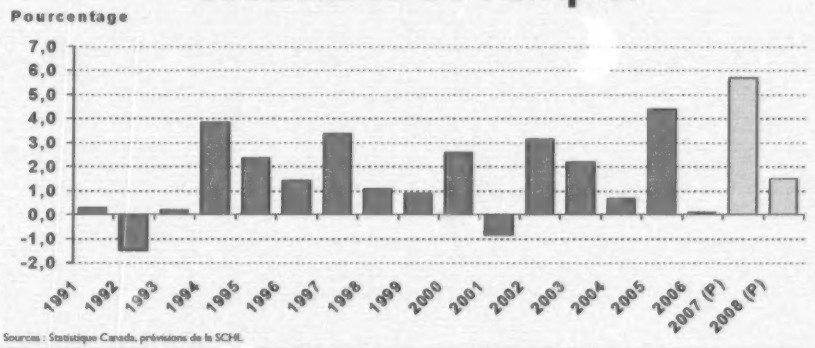
En ce qui concerne la croissance de l'emploi par groupe d'âge, la progression la plus rapide a été constatée chez les personnes de 15 à 24 ans et, comme on peut s'y attendre pour cette catégorie, les gains ont surtout pris la forme de postes à temps partiel. De ce fait, la croissance de l'emploi devrait se ressentir davantage sur le marché locatif et le segment des accédants à la propriété que sur celui des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur.

Par ailleurs, les salaires hebdomadaires moyens ont grimpé rapidement, en particulier dans les industries où les travailleurs sont les mieux rémunérés, comme la construction, les services professionnels, scientifiques et techniques ou encore les soins de santé, pour n'en citer que quelques unes. Cette avancée aura des retombées favorables aussi bien sur le marché du neuf que sur celui de la revente.

Le solde migratoire fera un bond considérable en 2007, vu l'attrait que la pléthore de débouchés et un coût de la vie assez raisonnable exercent sur les migrants. Le flux migratoire ralentira en 2008, mais il demeurera nettement positif, reflétant l'essor de l'immigration et le déclin de l'émigration à l'échelle de la province.

Figure 3

Croissance de l'emploi



Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions RMR de Saskatoon Automne 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 999	3 246	3 430	4 400	28,3	4 250	-3,4
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 695	4 908	4 637	4 900	5,7	4 900	0,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	132 549	144 787	160 577	225 000	40,1	250 000	11,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	753	751	959	1 600	66,8	1 500	-6,3
Logements collectifs	825	311	537	850	58,3	600	-29,4
Tous types de logement confondus	1 578	1 062	1 496	2 450	63,8	2 100	-14,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	199 877	213 464	239 365	275 000	14,9	300 000	9,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,4	5,6	9,1	30,0	-	12,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,3	4,6	3,2	2,5	-	2,2	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	580	584	608	640	5,3	665	3,9
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	-	7,19	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	-	7,41	-
Nombre annuel d'emplois	121 100	126 400	128 000	133 700	4,5	135 700	1,5
Croissance de l'emploi (%)	0,7	4,4	1,3	4,5	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	6,2	5,0	4,4	4,2	-	4,0	-
Migration nette	459	-378	-286,0	1 300,0	-	1 000,0	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- **Couverture améliorée du marché locatif secondaire**
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- **Enquête sur les logements locatifs – printemps**
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

6453_2007_802